

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 34 (1962)

Heft: 6

Artikel: Urbanisme et politique foncière en France

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-125315>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 01.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

L'épuration des eaux usées est l'une des tâches les plus importantes qui s'imposent aux communes vaudoises, aujourd'hui et dans le proche avenir. La santé publique, encore davantage que la protection de la nature, exige une action rapide et étendue. Nos lacs constituent les seules réserves d'eau potable, dont la consommation augmente rapidement non seulement à cause de l'accroissement de la population mais aussi en raison d'une utilisation toujours plus abondante par habitant. L'état de nos lacs s'aggrave rapidement; il importe que les égouts de villes et les cours d'eau cessent de les polluer avant que leurs possibilités d'auto-épuration ne soient définitivement compromises.

Tous les efforts tendant à l'accélération des études et des réalisations sont donc fort utiles. Un député a proposé, en décembre 1961, par voie de motion, de créer un service cantonal spécialisé qui assumerait les études des projets communaux; il faisait valoir deux arguments principaux: les caractéristiques des installations seront assez semblables d'une commune à l'autre, certaines communes ne possèdent pas de service technique.

La réponse du Conseil d'Etat est pertinente. En voici les grandes lignes:

Le service technique spécialisé, demandé par le motionnaire, existe: c'est le Service cantonal des eaux. La décision a été prise de le compléter par l'engagement du personnel technique nécessaire. En raison des difficultés de recrutement, l'effectif n'est pas encore suffisant. Le Service cantonal des eaux est en contact avec toutes les communes. Il leur a fourni les indications relatives à l'étude des plans directeurs des égouts; aujourd'hui, la presque totalité de ces plans directeurs ont été étudiés. Le Service des eaux a également transmis aux communes toutes les données de base concernant l'épuration proprement dite. A fin 1964, l'étude des stations d'épuration devra être terminée et les travaux devront être en voie de réalisation.

Mais, relève le Conseil d'Etat, chaque commune ou groupe de communes a ses problèmes particuliers, posés par la topographie, la nature du sous-sol, la place à disposition, l'altitude, le climat, etc. La mission du Service cantonal est de donner les directives générales, de définir les conditions obligatoires, de coordonner les efforts et de contrôler les études et les réalisations.

Le Conseil d'Etat relève que les communes sont «maître de l'ouvrage». Il estime que le rôle de l'Etat n'est pas de se substituer aux bureaux d'ingénieurs privés. La loi de 1958

Les crédits du *Fonds national d'aménagement du territoire* ont été considérablement augmentés afin de permettre de prêter aux municipalités les sommes nécessaires à une politique d'acquisition des terrains en vue de la construction.

Les autorisations de programme sont passées de 30 millions de nouveaux francs pour l'année 1958 à 180 en 1959; 320 en 1960, 515 en 1961 et 515 en 1962.

Pour la même période, le découvert maximum autorisé variait, toujours en millions de nouveaux francs, de 243 pour 1958 et exercices antérieurs à 160 en 1959; 175 en 1960; 330 au 31 décembre 1961.

Il apparaît de plus en plus nettement que l'effort d'urbanisme et la politique foncière sont inséparables et complémentaires. D'une part, en effet, tout effort d'urbanisme risque d'être vain ou inefficace si le problème foncier n'est pas maîtrisé. D'autre part si la solution du problème foncier exige que la spéculation soit jugulée et que d'importantes réserves foncières puissent être constituées en temps utile, il faut encore que les règles et procédures d'urbanisme régissant les modalités d'utilisation du sol contribuent à régulariser le marché foncier au lieu d'y introduire des à-coups générateurs de profits injustifiés. C'est donc sous ces deux aspects étroitement liés de l'urbanisme et de la politique foncière que doivent être examinées les mesures qui viennent d'être prises.

L'occupation du sol

Le premier objectif a été de renforcer le *contrôle de l'occupation du sol*:

- Rétablissement du permis de construire dans les communes de moins de 750 habitants.
- Examen par les services de l'urbanisme de tous les projets de construction entrepris par les services publics (totalement exemptés du permis de construire jusqu'à maintenant).
- Autorisation d'affectation de terrains à des abris fixes ou mobiles, dépôts de ferrailles, vieux véhicules...

(Suite page 49.)

précise d'ailleurs qu'il s'agit de travaux incombant aux communes et non à l'Etat.

La répartition des tâches entre les communes et l'Etat paraît convenablement ordonnée par rapport au but qu'il importe d'atteindre au plus vite.

(Suite de la page 44.)

D'une manière générale il s'agit d'éviter qu'aux abords des villes, à proximité de sites magnifiques et même un peu partout le dynamisme de la construction et le foisonnement d'activités de toutes sortes conduisent à des résultats déplorables sur le plan de l'esthétique, de l'hygiène ou même de la commodité.

L'urbanisme

En second lieu, il s'agit d'étendre l'effort d'urbanisme, et les garanties qui en découlent, à un *plus grand nombre de communes* et de les renforcer pour toutes.

a) Elaboration de *plans sommaires d'urbanisme* dans toutes les communes de France si la municipalité le désire et si le préfet le décide.

Ces plans permettront, en délimitant notamment le périmètre d'agglomération et en désignant par conséquent les terrains normalement destinés à la construction, d'éviter en zone rurale la multiplication de constructions disparates ou les tentatives de transformer les terres agricoles en terrains à bâtir.

b) Mise au point de *règles et servitudes* nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Les investissements des services publics ne doivent pas être compromis par les gênes de toute nature susceptibles de nuire à leur fonctionnement.

c) *Règles de densité*, déterminées par les plans d'urbanisme pour certains quartiers.

La densité de construction des quartiers est un élément essentiel de l'urbanisme. Si elle est insuffisante elle entraîne un gaspillage du sol et des équipements collectifs. Si elle est excessive, elle engendre une déplorable congestion et l'impossibilité d'un aménagement rationnel.

Par les mesures prises, il s'agit à la fois d'assurer en première approximation une utilisation rationnelle des terrains à l'intérieur du périmètre d'agglomération et de faire échec à la pression des détenteurs de terrains visant à les valoriser au maximum par des constructions aussi denses que possible.

La redevance d'équipement

L'application de la *redevance d'équipement* instituée par la loi du 3 juillet 1961 est mise au point. Désormais les collectivités locales, en mettant en œuvre les dispositions de ce texte, pourront faciliter le financement des équipements collectifs en reportant une partie de leur coût sur les fonds voisins, et en réalisant du même coup une récupération partielle des plus-values que provoquent ces mêmes investissements.

Les hausses spéculatives

La *limitation des hausses spéculatives*, déclenchées par l'annonce des projets d'urbanisme, est *poursuivie* par un texte législatif relatif aux *zones d'aménagement différé*. Ce texte, en discussion devant le Parlement depuis juillet 1961, accorde à la puissance publique un droit de préemption à l'occasion de toute mutation à titre onéreux.

Cette préemption sera exercée à un prix fixé par référence à la valeur acquise par les terrains un an avant la création de la zone.

Un service foncier commun

A titre expérimental, un *Service foncier commun* à toutes les administrations sera institué dans deux départements (Seine-Maritime et Eure).

Il s'agit d'une première tentative pour éviter la concurrence et, par suite, la surenchère entre administrations dans la recherche des terrains dont elles ont besoin.

L'agence foncière

Enfin, dans la région parisienne où l'effort de construction et d'équipement doit être activement poussé et où le problème foncier est plus difficile que partout ailleurs, un *établissement public spécialisé* est créé afin d'entreprendre une vaste politique d'acquisition de terrains sous le contrôle du district de la région de Paris. Cet organisme prend le nom d'Agence foncière.

«Journée du Bâtiment.»

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES



CAISSE D'ÉPARGNE ET DE CRÉDIT
LAUSANNE
3, place Pépinet

VEVEY
MORGES
RENENS

14 agents régionaux dans le canton

brûleurs
à mazout
CHRISMANN S. A.
Acacias - Genève
11, r. François-Meunier - Tél. 42 24 24